

Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

# Ihr privater Rückzugsort – Einfamilienhaus auf uneinsehbarem Grundstück

*Property ID: 26309306*



**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 804 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26309306</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>469.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2020</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2005</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 29 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	67.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.11.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)

☎ 06841 1725290

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

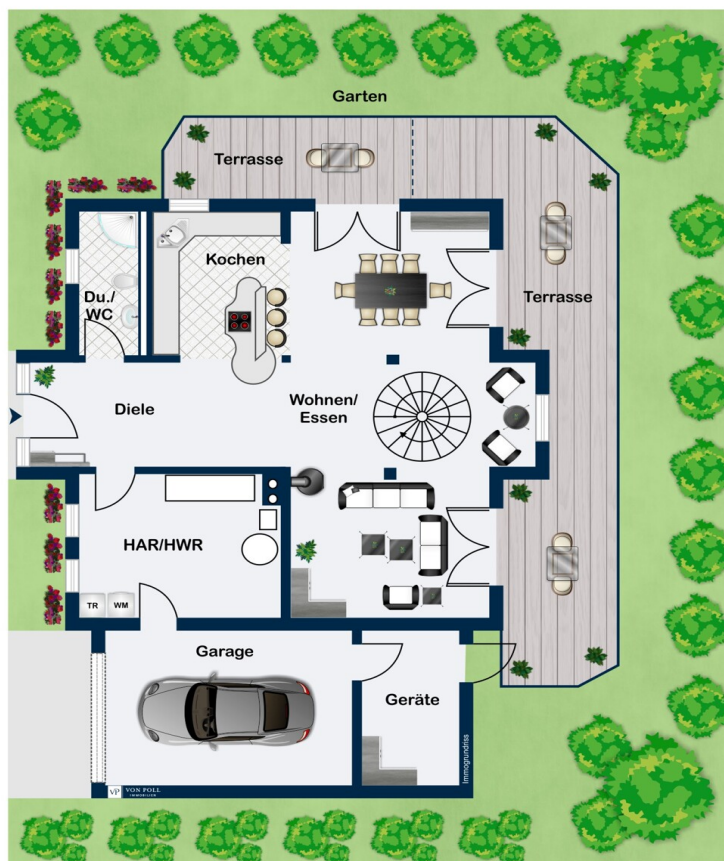
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

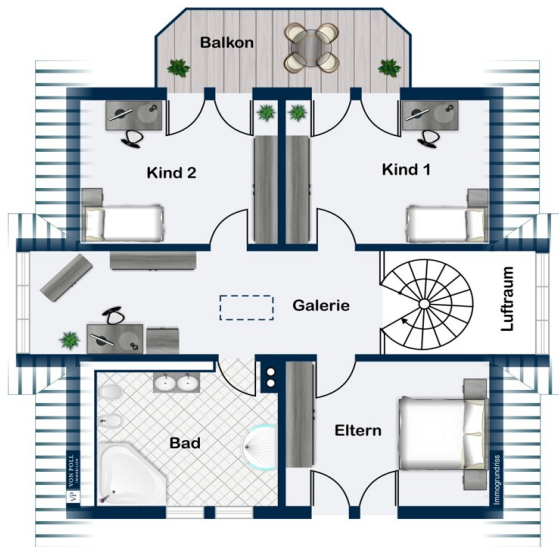
**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## A first impression

**Familienidylle in ruhiger Wohnlage – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.**

**In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 804 m<sup>2</sup> großen Grundstück als ideales Zuhause für Familien. Eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Nachbarschaft schaffen die perfekte Grundlage für ein entspanntes und harmonisches Familienleben.**

**Die offene Eingangsdiele führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Großflächige, bis unter den Dachfirst reichende Glaselemente verleihen dem Raum eine beeindruckende Offenheit und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente. Gleichzeitig eröffnen sie den Blick auf den umlaufenden, nicht einsehbaren Außen- und Terrassenbereich, der je nach Sonnenstand in ständig wechselndem Licht erstrahlt und dem Haus im Tagesverlauf immer neue, stimmungsvolle Facetten verleiht. Die Küche mit zeitlosen Granitarbeitsplatten fügt sich harmonisch und fließend in den Wohn- und Essbereich ein.**

**Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum, der sich optimal in die Grundrissstruktur integriert. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Eingangsbereich und dem direkten Zugang zur Garage erleichtert er den Alltag dort, wo Funktionalität besonders gefragt ist. Für eine zeitgemäße Mobilität ist der Anschluss für eine Wallbox bereits vorbereitet.**

**Eine elegante Wendeltreppe führt in den Galeriebereich des Dachgeschosses und verleiht dem Innenraum eine besondere architektonische Handschrift. Drei Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen bilden hier einen angenehm privaten Rückzugsort für die ganze Familie. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der die Immobilie um wertvolle Abstell- und Nutzfläche für Dinge erweitert, die nicht täglich benötigt werden, aber dennoch ihren festen Platz haben.**

**Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet und bereits beim ersten Betreten ein stimmiges Gefühl von Zuhause vermittelt.**

**Gerne laden wir Sie ein, dieses Einfamilienhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von seinem Wohnkomfort und seinem Charme zu überzeugen.**

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## **Details of amenities**

- **Einbauküche der Firma Poggenpohl**
- **Granitarbeitsplatte**
- **Granitboden**
- **Laminatboden**
- **Elegante Wendeltreppe**
- **Elektrische Rollläden**
- **Duschbad im Erdgeschoss**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne (DG)**
- **Duschbad (EG)**
- **Balkone**
- **Garten**
- **Terrasse in Süd- und Westausrichtung**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Garage mit direktem Hauszugang**
- **Separater Geräteraum**
- **Vorbereiteter Wallboxanschluss**
- **Dachboden als zusätzliche Abstellfläche**

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## All about the location

Der Stadtteil Wiebelskirchen verbindet ruhiges Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Zentrum und bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut ausgebaut: Über die nahegelegene A8 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Homburg sowie in das überregionale Verkehrsnetz der Großregion Saar-Lor-Lux. Auch die A6 ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine komfortable Ost-West-Anbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr ist Wiebelskirchen gut integriert. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Neunkircher Innenstadt sowie den umliegenden Ortsteilen. Zusätzlich verfügt Wiebelskirchen über einen eigenen Bahnhof, der den Anschluss an das regionale Bahnnetz ermöglicht und Fahrten in Richtung Saarbrücken, Homburg und die weitere Region bequem macht.

Auch überregional überzeugt die Lage: Der nahegelegene Hauptbahnhof Neunkirchen bietet vielfältige Anschlussmöglichkeiten im Fern- und Regionalverkehr, während mehrere Flughäfen im weiteren Umfeld – darunter Saarbrücken und Frankfurt – gut erreichbar sind.

Insgesamt präsentiert sich Wiebelskirchen als gut angebundener, wohnfreundlicher Standort mit kurzer Distanz zur Innenstadt und hervorragender regionaler wie überregionaler Erreichbarkeit.

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Carsten Cherdron**

---

**Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte**

**Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0**

**E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**